

Planbeskrivelse for detaljregulering av

Ravnåsveien 5

PLAN-ID: 1554
DATO: 01.02.21

Bakgrunn

Sigfred's Tegnestue, i samarbeid med Mosby Utvikling AS, fremmer forslag til reguleringsplan for ovennevnte område, på vegne av Terje Bakken, eier av Gnr 27 Bnr 17.

Sigfred's Tegnestue (v/Fredrik Linge Nygaard) har overtatt som regulant etter Strek Arkitekter AS.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting, med bygging av nye boliger.

Forslaget er utarbeidet med bakgrunn i oppstartsmøte 30.09.15, oppstartsmelding av 09.10.15 med mottatte merknader, samt etter felles befaringsplan i planområdet, avklaringsmøter og tilbakemeldinger fra Planavdelingen i Kristiansand kommune.

Det opprinnelige planforslaget la opp til en relativt høy arealutnyttelse med 17 nye boenheter, men dette ble økt til opp til 37 boenheter etter tilbakemeldinger fra planavdelingen i planprosessen. Planforslaget ble i sluttbehandlingen i Bystyret 25. mai 2020 sendt i retur for å 'ta ut all dyrka mark fra byggeområde'.

Det ble utarbeidet et revidert konsept for utbygging, hvor planens byggeområder er vesentlig redusert og hovedparten av dagens dyrka mark beholdes som dyrkningsareal, men får ny bruk som parsellhager.

Dette nye konseptet ble behandlet som prinsipp og godkjent i By- og stedsutviklingsutvalget den 24. september 2020. Denne reguleringsplanen er i all hovedsak lik det som ble vedtatt i By- og stedsutviklingsutvalget som sak 112/20.

Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet består i dag av et lite jorde på 6 daa, som benyttes til gressproduksjon, bolig sammenbygd med uthus og omkringliggende bevokste skråninger mot vest og nordvest.

Grunneier for storparten av reguleringsområdet er Terje Bakken. I tillegg er det tatt med tilstøtende boliger i Bakkemonen 27 og 34. I tillegg er det tatt med deler av veiskråningen opp mot Ravnåsveien i vest og Bakkemonen i øst, så langt det har vært påkrevd for å vise veitrasé gjennom området. Øvrige tilstøtende boliger ønsker ikke videreutvikling av sine eiendommer, og er derfor utelatt fra planforslaget.

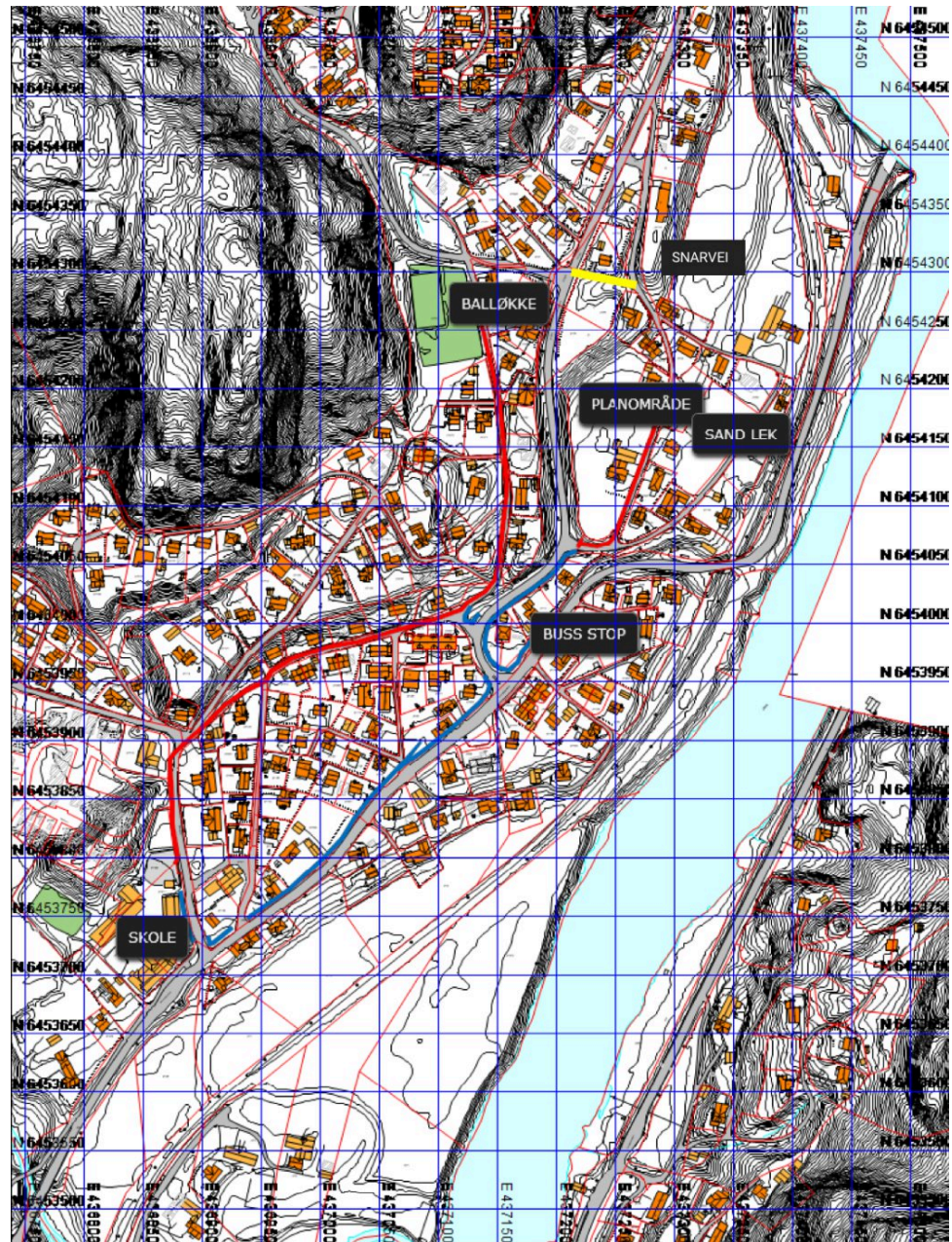
Eksisterende bebyggelse i planområdet reguleres slik den er i dag, med unntak av gårdsbebyggelsen i Bakkemonen 27, hvor låven tilrettelegges for fremtidig utvikling til boligformål. En av boligene, Bakkemonen 34, er i kommunens kulturminneplan markert som verneverdig. Hovedbygget er visstnok oppført på 1700-tallet, og tilhørende uthus skal være oppført på 1800-tallet. Denne bebyggelsen er i planforslaget markert som bevaringsverdig.

Kapasitet på eksisterende sosial, teknisk og grønn infrastruktur er etter det vi har fått opplyst tilfredsstillende. Unntak fra dette er barnehager, hvor det for øyeblikket er manglende kapasitet.

Brann-/slokkevannskapasiteten er tilstrekkelig til småhusbebyggelse.

Det er i dag ikke kjent at planområdet benyttes til barns lek. Kartet på neste side viser tilstøtende planlagte og eksisterende områder av betydning for barns lek.

Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet (fortsetter)



KART SOM VISER BARN OG UNGES INTERESSER I OMRÅDET RUNDT PLANOMRÅDET.

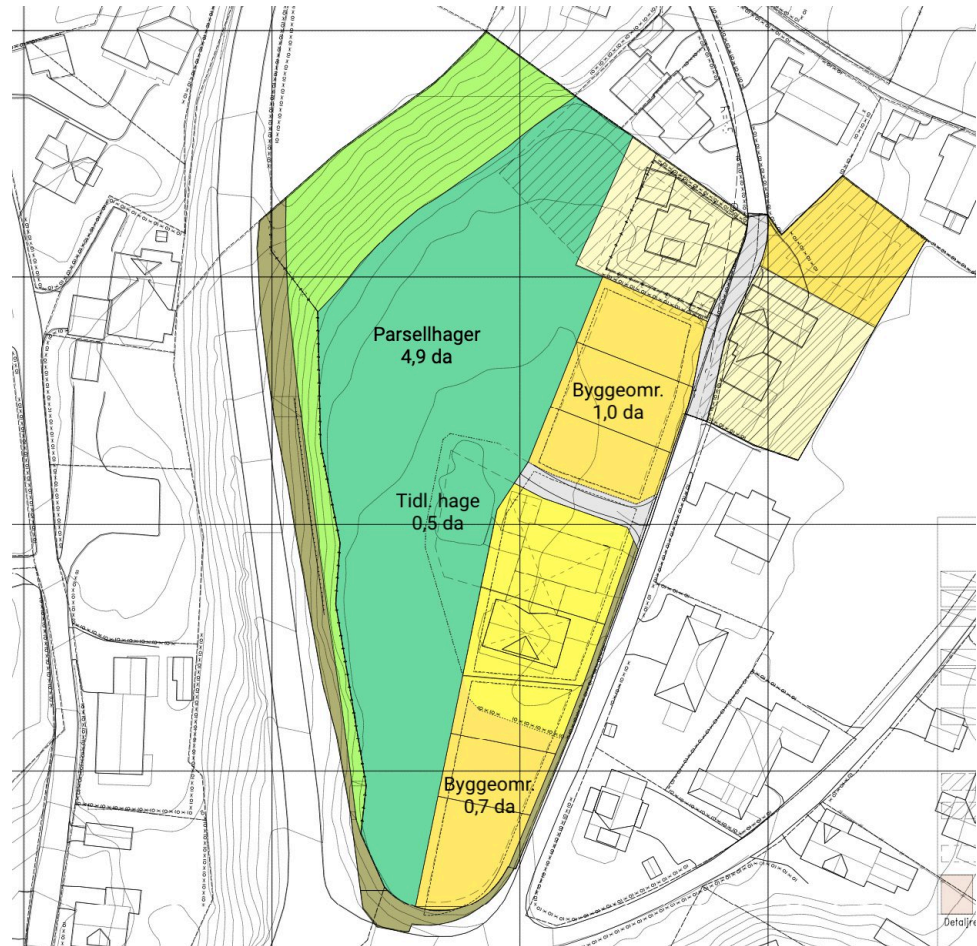
De planlagte boligene i planområdet får adkomst direkte fra Ravnåsveiens gamle trasé, nå navngitt Bakkemonen. Busstopp tilknyttet hovedtrasé for buss, er etablert ca 350 meter i sørøstlig retning. Adkomsten mellom planområdet og busstopp er ivaretatt på allerede etablerte fortau. Disse inngår også som en del av adkomst til skole-, gang- og sykkelveier.

Planstatus	<p>I gjeldene kommuneplan, er planområdet avsatt med formål: «nåværende bebyggelse og anlegg».</p> <p>Planområdet er i dag uregulert, med unntak av at planen enkelte steder går inn på tilstøtende regulerte veier fra 1970-tallet.</p> <p>Utbygging av området vil etter vår vurdering bidra til å realisere kommuneplanens satsningsområder (s. 9-15) og overordnet arealstrategi (s. 16-17).</p> <p>Hensyn til klima og miljø ivaretas ved at det legges opp til nye driftsformer for matproduksjon i tettbebygd strøk, samt ved at planområdet ligger tett opptil viktig kollektivakse med busstrasé og trygg adkomst til overordnet gang-/sykkelveinett.</p> <p>I tilstøtende område, på motsatt side av Bakkemonen, er en reguleringsplan for boligfortetning (to- og firemannsboliger – 14 boenheter) vedtatt 11.05.16 og utbygging igangsatt.</p>
-------------------	--

Planforslaget

Hovedgrep	<p>Planens hovedgrep er foretting i eksisterende boligområde, langs eksisterende infrastruktur, samt optimalisering og ny bruk av dyrka mark. Det tillates totalt 9 nye boenheter.</p> <p>Planområdet deles hovedsakelig i to, hvor bebyggelsen gis en form og størrelse, som henvender seg mot området eksisterende, frittliggende eneboliger, med tilpasning til disse i materialer, dimensjoner og uttrykk. Hoveddelen av den eksisterende dyrka marka blir opprettholdt, og dens form blir optimalisert. Det blir tilrettelagt for matproduksjon gjennom parsellhager hvor beboere i nærområdet kan leie parseller for å dyrke mat- og nyttevekster. En mindre del av det eksisterende jordet blir omgjort til byggeområde for boliger, og deler av gårdens hage blir omgjort til dyrka mark i form av parsellhager.</p> <p>Parsellhagene, inkludert enkel driftsbygning på 20 m² BYA og enkel opparbeidelse og infrastruktur, er sikret etablert gjennom rekkefølgebestemmelsene før første igangsettingstillatelse kan gis.</p> <p>Det planlegges at driften av parsellhagene skal etableres som et lag av interessenter/ parsellhagebrukere, hvor det signeres en leieavtale for ett eller flere år (dyrknings sesonger) med eier av eiendommen. Driftsbygningen og infrastruktur skal stå til rådighet for alle leietakere gjennom hele året.</p> <p>Reguleringsplanen er omarbeidet for å etablere en effektiv og innovativ bruk av et lite, men sentralt jorde, og inneholder nå 4,9 da fulldyrka jord for parsellhager, og omdisponerer effektivt kun 1,2 da fulldyrka jord til byggeområde for boliger. 100% av arealet som omdisponeres kan nyttes til et kompakt byggeområde, og intet går med til infrastruktur.</p>
------------------	--

Arealbruk



KART SOM VISER OMDISPONERING AV AREAL

Det foreslåtte reguleringsområdet har et areal på 12,6 da.

Dette arealet er i planforslaget fordelt på følgende reguleringsformål:

- Byggeområder = 3,4 da (inkl. eks. bebyggt eiendom på 1,3 da)
- Bebygde områder = 1,5 da
- Fulldyrka mark = 4,9 da
- Grønt areal = 1,6 da (mellom Ravnåsveien og fulldyrka mark)
- Arealer avsatt til veiformål = 1,1 da (annen veigrunn, vei mv.)

Reguleringsplanen legger opp til at det innenfor planområdet kan fortettes med totalt 9 nye boenheter. I dag er det 3 boenheter innen planområdet.

Eksisterende eiendomsgrenser forutsettes i utgangspunktet opprettholdt. I tillegg forutsettes eiendomsgrense mot Ravnåsveien justert, slik at det avsettes plass til etablering av fremtidig fortau.

Det er innen planområdet tilgjengelig minst 80 m² uteareal pr. boenhet. I dette arealregnskapet er da uteoppholdsarealer flatere enn 1:3 innen byggeområdene, fellesområder, balkonger og takterrasser medregnet.

I plankartet er arealutnyttelsen regulert ved angivelse av BYA i kvadratmeter, samt maksimal gesims og mønehøyde. Anslått T-BRA for ny bebyggelse, ved ferdig utbygd plan, kan bli opp til 3 200 m².

Bebyggelse, struktur og tiltak



Planområdet utnyttelse kan deles i to, hvor den østlige del blir bestående av eneboliger og en tomannsbolig. Disse har en fin samhörighet med eksisterende boligområde øst, syd og nord for planområdet. Våningshusets og låvens volumer bevares som et historiefortellende element, og som et naturlig avbrytning i rekkehusbebyggelsen nord og syd for Bakkemønen 7.

På plankartet er det angitt høyde for planlagt gulv i nederste beboelsesetasje, samt maksimale møne- og gesimshøyder.

Terrenget syd i planområdet planlegges hevet med 0,5 til 1 meter. Forørig anlegges planområdets terreng i byggeområdene ca. 0,2-0,5 meter over høyde på tilstøtende vei.

Bebyggelsen plasseres noen steder nærmere hverandre enn 8 meter, hvilket krever tiltak for å hindre brannsmitte jf. teknisk forskrift. Prinsippet som skal følges er at den nordlige siden av hver nye bygning skal håndtere brannsmittesfare mot nord, slik at nabobygning kan oppføres uten brannkrav til bygningsdeler som vender mot syd, spesielt med tanke på å muliggjøre større vindusflater og åpningsvinduer mot syd.

Den nye bebyggelsen vil få en utforming og plassering i landskapet, som tilpasser seg områdets bebyggelsesstruktur og landskapsform.

Matjord

Matjord som i deler av planområdet omdisponeres til byggeområde vil bli gravd av og brukt for å bedre jordsmonnet på eksisterende og nye deler av den dyrka marka innen planområdet.

Det nye jordet vil også bli grøftet og drenert i nødvendig grad, og planlegges for det kan nyttas til parselhager for beboere i nærområdet som ønsker å dyrke mat- og nyttevekster.

Det er satt rekkefølgekrav til utarbeidelse av parselleringsplan som skal godkjennes av kommunen.

Grønnstruktur

Sandlekepass ivaretas gjennom regulert og etablert sandlekepass øst for den gamle traséen av Ravnåsveien. Kvartalslekepass forutsettes ivaretatt ved Tutlamoen, hvor ny kvartalslekepass er planlagt. Opparbeidelse av sandlekepass er allerede utført og bidrag til kvartalslekepass er sikret gjennom rekkefølgekrav.

**Samferdselsanlegg/
trafikk**

Veitype og geometri for nye veier planlegges iht. krav gitt i Kristiansand kommune's veinormal. Høyder på vei fremgår av plankartet.

Del av den eksisterende veien Bakkemonen (tidl. Ravnåsveien) mellom nr. 27 og 34 (o_SKV i reguleringskartet), er utformet og tilpasset etter avtale med Ingeniørvesenet. Etablering av den endrede traséen for Bakkemonen vil ikke forverre områdestabiliteten (jf. vurdering fra Dagfin Skaar A/S datert 4. mars 2021 ift. NVEs retningslinjer), og omleggingen av veien er ikke avhengig av ytterligere geotekniske vurderinger.

Krav til bil- og sykkelparkering er angitt i kommuneplanens bestemmelse § 11.

Øvrige parkeringsplasser innenfor planområdet, løses med parkering på egen tomt i de enkelte byggeområdene.

Kollektivtrafikk, busstraséen mellom Kristiansand og Vennesla, har busstopp ca 350 meter fra planområdet, målt langs opparbeidet fortau.

Mosby skole og Mosby Bakeri, kan nåes via fortau og/eller lite trafikkerte småveier. Avstand fra planområdet, langs vei, til disse destinasjonene er ca 600 meter.

Kvartalslekeplass/balløkke på Tutlamoen nåes via fortau og lite trafikkerte småveier, innenfor en avstand av 400 meter, målt i ganglinjen.

Valgt løsning for tilgang til skole og kvartalslekeplass/balløkke er i samsvar med e-post mottatt fra Kristiansand kommune 18.05.16.

Trafikkavvikling til og fra det aktuelle planområdet krever ikke økt kapasitet i eksisterende veianlegg.

Fotgjengerfelt over fylkesveien Ravnåsveien skal oppgraderes med forsterket belysning, dette er lagt inn som rekkefølgekrav iht. tilbakemelding fra Statens Vegvesen.

Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger ligger i Bakkemonen. Denne grenser til planområdet. I referat fra oppstartsmøtet fremgår det at det er tilstrekkelig kapasitet for tilkobling av alle de planlagte boligene.

Det er i utgangspunktet begrenset kapasitet på brannvann – maks. 20 l/s. Dette er tilstrekkelig for småhusbebyggelse.

Vann og avløpsledninger forutsettes anlagt med direkte tilkobling i Bakkemonen. Det er ikke behov for etablering av pumpestasjon.

Nettstasjoner og strømforsyning er ikke avklart med Agder Energi Nett enda.

Avfallshåndtering for den nye bebyggelsen etableres med individuelle løsninger for hver eiendom.

Veinavn

I referat fra oppstartsmøtet fremgår det at Kristiansand kommune ønsker at det vi i planbeskrivelsen omtaler som «den gamle traséen av Ravnåsveien», får nytt veinavn. Foreslått og nå endret veinavn for denne veistrekningen, og for planlagt ny vei i planområdet er «Bakkemonen». Alle boliger i planområdet vil få adresse Bakkemonen.

Tilgjengelige boliger

Det planlegges kun oppført boligbygninger (eneboliger og én tomannsbolig) i planområdet. Tilgjengelighet ivaretas gjennom regelverket i teknisk forskrift.

Barn og unges
interesser

KART SOM VISER BARN OG UNGES INTERESSER I OMRÅDET RUNDT PLANOMRÅDET

Barn og unge er varslet om igangsatt planarbeid ved brev til elevrådet på Mosby Skole. Torridal skole ble varslet om det pågående planarbeidet den 19. mai 2017.

I samråd med planavdelingen, foreslår vi å dekke behov for sandlekeplass på den etablerte sandlekeplassen innen reguleringsplanen 'Ravnåsveien 6', rett øst for planområdet.

Kvartalsløkke eller balløkke på Tutlamoen vil fungere som kvartalslekeplass i forbindelse med den planlagte utbyggingen. Bidrag til etablering av område 2 av kvartalslekeplassen ved Tutlamoen er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Tilgang til kvartalslekeplass forutsettes kanalisert via fortau, og mindre trafikkerte småveier. Fotgjengerovergang over fylkesveien skal oppgraderes med forsterket belysning. Se forøvrig kart som viser trygg skolevei.

Det går en snarvei nord for planområdet (gul linje på kartet over), som brukes av barn- og unge for å krysse Ravnåsveien. Barn- og unges representant har tidligere i planprosessen ytret ønske om etablering av en sikker kryssing av Ravnåsveien i nord, men ettersom snarveien går over privat eiendom er dette blitt lagt til side, og det er i stedet rekkefølgekrav for oppgradering av den etablert overgangen syd for planområdet.

Adkomst mellom planområdets søndre del, og busstopp, ca 350 meter, er tilrettelagt med fortau. Dette fortauet er nylig videreført sørover, helt fram til Mosby skole. Fortau er på vedlagte kart vist med blå strek.

Adkomst til kvartalslekeplass og skole, der mindre trafikkerte småveier kan eller må benyttes, er vist med rød strek på vedlagte kart.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er foretatt vurderinger, som er sjekket i forhold til sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er i den forbindelse ikke fremkommet forhold som tilsier at utbygging er forbundet med unødig risiko.

Det er utarbeidet en geoteknisk vurdering av planområdet. Den konkluderer med at grunnforholdene er gode for oppføring av småhusbebyggelse, og beskriver også anbefalt fundamenteringsløsning; geoduk med overliggende pute av pukk.

Områdestabilitet i kvikkleiresonen

Notat som resultat av grunnundersøkelser i kvikkleiresonen, som vurderer områdestabiliteten (Rambøll, 24.03.20), konkluderer at det for tiltak i en mindre del av planområdet, må utføres supplerende undersøkelser og evt. tiltak for å sikre områdestabiliteten. Dette området er lagt inn i plankart og reguleringsbestemmelser som hensynssone H310.

Det konkluderes også i rapporten med at det kan komme endringer i NVEs retningslinjer, som senere kan muliggjøre utbygging innen hensynssonen, uten at tiltak for sikring av områdestabiliteten vil være nødvendig.

Det skal for alle tiltak innen hensynssonen, gjøres stabilitetsberegninger som definerer eventuelle tiltak for å sikre områdestabiliteten.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Overvann og takvann fra planlagte boliger, forutsettes fordrøyet på de enkelte boligtomtene.

Miljøkonsekvenser

Krav jf. kommuneplanens bestemmelse § 4:

Det er ikke kjente miljøgifter i planområdet. Vi kjenner heller ikke til forurensning i grunnen.

Transport til og fra boligområdet kan gjennomføres til fots, med kollektivtransport (buss) og med sykkel.

Det er ikke kjennskap til sulfidholdige bergarter i planområdet.

Det utarbeides og godkjennes plan for håndtering av matjord og all matjord som omdisponeres skal brukes til utvidelse- og oppgradering av planområdets resterende jorde til parsellhager.

Fylkesmannen opplyser i sitt innspill til oppstartsmeldingen at det vanligvis stilles krav til høy utnyttelse, dersom dyrket mark skal omdisponeres til andre formål. Utnyttelsen er effektiv for de begrensede arealene med dyrka mark som omdisponeres. I tillegg omdisponeres deler av dagens hage til dyrka mark. Alt areal dyrka mark som omdisponeres nyttes til byggeområde for eneboliger på kompakte tomter og som bruker eksisterende infrastruktur til adkomst mv.

Naturmangfold

Det er foretatt en registrering av biologisk mangfold i planområdet. Registreringen er utført av Agder Naturmuseum og Botanisk Hage IKS, ved Asbjørn Lie.

Rapporten konkluderer med at det ikke er registrert spesielt sjeldne eller verdifulle vegetasjonstyper eller naturtyper i planområdet. Det er derimot registrert arter som bør vies spesiell oppmerksomhet for å hindre uønsket spredning av disse.

Det er også registrert noen enkelttrær som bør bevares, og en vegetasjonsskråning nordvest i planområdet, som anbefales sikret mot utbygging. Dette er ivarettatt ved at de nevnte aktuelle områdene og enkelttrærne som inngår i planforslaget er regulert til grøntstruktur eller ligger utenfor byggegrensene.

Det vises forøvrig til rapporten i sin helhet.

Kulturminner	<p>Innenfor planområdet, er det i følge kommunens kulturminnevernplan, en gårdsbygning som trolig er oppført på 1700-tallet, med en tilhørende låvebygning fra 1800-tallet. Disse vurderes som verneverdige, og er i planforslaget regulert til bevaringsverdige bygninger, med tilhørende hensynssone.</p> <p>Ut over dette, er det ikke kjente fredete eller verneverdige kulturminner innenfor planområdet. Det vises i denne sammenheng også til e-post av 09.05.16, fra Fylkeskonservatoren ved Martin Gollwitzer. Etter befaring og interne drøftinger konkluderes det med at sannsynligheten for funn av automatisk fredete kulturminner i planområdet er liten, og at det derfor ikke er påkrevd å gjennomføre ytterligere registreringer.</p> <p>Dersom det oppdages automatisk fredete kulturminner i forbindelse med arbeider i området skal alle arbeider umiddelbart stanses og Fylkeskonservatoren kontaktes.</p>
Lyd og støy	<p>Lyd og støy vil bli ivaretatt i henhold til veilederen T-1442.</p>
Folkehelse	<p>Boligene er foreslått plassert og utformet slik at det er tilgang på gode private uteoppholdsarealer med tilstrekkelig sol og lys.</p> <p>Planforslaget medfører ikke særskilt forurensende aktiviteter. Det er heller ikke særskilt forurensende virksomheter eller aktiviteter i nærområdet.</p> <p>Alle boliger vil bli tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg.</p> <p>Etter vår vurdering ligger det til rette for at samtlige boliger i planområdet kan få gode bokvaliteter. Vi mener forholdet til folkehelsen er godt ivaretatt.</p>
Anleggsfasen	<p>Støy i anleggsfasen vil bli ivaretatt i samsvar med nasjonale retningslinjene gitt i T-1442 for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet i anleggsfasen.</p>
Kriminalitetsforebygging	<p>Kriminalitetsforebygging som del av planarbeidet er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 3-1. Pkt. e og f.</p> <p>Det vil være klare eierforhold i området, slik at det ikke oppstår «skjulte restarealer» som kan virke tiltrekkende for lyssky aktiviteter.</p> <p>Teknisk infrastruktur forutsettes opparbeidet med god kvalitet, iht. kommunale retningslinjer.</p>
Forurensning, energiforbruk, luftkvalitet og lukt	<p>Som nevnt under andre temaer i planbeskrivelsen, så er tilkomst til området og nødvendige tilliggende aktiviteter, slik at bruk av sykkel, buss og/eller til fots, kan gjennomføres på en trygg måte. Avstand til busstopp på hovedtraseen for buss mellom Vennesla og Kristiansand, er ca 350 meter ved bruk av etablerte fortau og småveier.</p>

Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføringsprosess

Det forutsettes inngått utbyggingsavtale mellom Kristiansand kommune og utbygger av området. Iverksettelse av arbeid med utbyggingsavtale ble varslet sammen med kunngjøring av oppstart av planarbeid.

Området planlegges utbygget bolig for bolig. Alle felt vil være privateide boliger med 1 matrikkel pr. boenhet. Unntak fra dette er felt B2, hvor «låven» blir til en tomannsbolig.

Eablering av areal egnet til parselhager og tilskudd til oppføring av enkel driftsbygning er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det opplyses at kapasiteten på barne- og ungdomsskole i området er god, men at det mangler kapasitet på barnehager. Det opplyses videre at det ikke er behov for oppgradering eller kapasitetsøkning av eksisterende infrastruktur i området.

Vi kjenner heller ikke til at sosial, grønn infrastruktur må oppgraderes som følge av at planforslaget gjennomføres. Det skal gis bidrag til opparbeidelse av kvartalslekeplass på Tutlamoen. Dette avklares i utbyggingsavtale med Kristiansand kommune.

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte

Det ble gjennomført oppstartsmøte med planavdelingen og kommunens samarbeidsgruppe, 30.09.15. Referat fra oppstartsmøte har langt på vei fungert som veileder for utarbeidelse av planforslaget. Kopi av referatet følger vedlagt.

Varsel om oppstart av planarbeid

Planarbeidet ble varslet igangsatt i oktober 2015, annonse ble trykket i lokalavisen Fædrelandsvennen 21.10.15. Frist for merknader eller innspill ble i annonsen satt til 18.11.15. Naboer, grunneiere offentlige etater og andre ble varslet iht. adresseliste mottatt fra Kristiansand kommune. Kopi av oppstartsmeldinger følger vedlagt, sammen med adresseliste.

Ved fristens utløp var det kommet innspill og/eller merknader fra følgende:

- Statens Vegvesen, 10.11.15
- Fylkesmannen i Vest-Agder, 04.11.15
- Vest-Agder Fylkeskommune, 20.11.15
- Jortveit, Ullestad, Eikeland, 15.10.15
- P. O. Bakken, 23.10.15 og 11.12.15

Innspillene fra offentlige myndigheter er i hovedsak presisering av sektormyndighetenes interesser, og/eller generelle innspill til planarbeidet. Oppsummert har de enkelte sektormyndighetene følgende innspill:

Vest-Agder Fylkeskommune:

1. Forutsetter høy utnyttelse, siden det er snakk om omdisponering av dyrket mark.
2. Forhold til barn og unge må ivaretas, blant annet med lekearealer, mv.
3. Planarbeidet må tilrettelegges slik at alle kan få anledning til å delta.
4. Trafikksikker skolevei for barn- og unge.
5. Tilrettelegging for bruk av tre som byggemateriale.
6. Forhold til kulturminner og kulturmiljø.

Fylkesmannen i Vest-Agder:

1. Da deler av planområdet ligger på dyrket mark, stilles det vanligvis krav til høy utnyttelse.
2. Minner om forholdet til planprosess, blant annet forholdet til barn og unge. Herunder også trygg adkomst til skole.
3. Tilgjengelighet for alle.
4. Eventuelle forurensede masser.
5. Trafikkstøy, naturgitte forhold som radon, flom, ras, mv.

Statens Vegvesen:

1. Forutsetter at nye boliger får adkomst fra østsiden av planområdet.
2. Avsetning av plass for fremtidig gang- og sykkelveg eller fortau langs Ravnåsveien (Fv7).

Jortveit, Ullestad, Eikeland (felles innspill):

- Adkomstforhold og trafikksikker adkomst til skole og ball løkke.
- Tilrettelegging for å lede barn og unge til trafikksikker skolevei, mv.

P. O. Bakken:

- Minner om at han iht. avtale, har forkjøpsrett til eiendommen (23.10.15).
- Brev til Hans Terje Bakken, med kopi til regulant, der det innen en gitt frist, tilbys utkjøpsordning i forhold til avtalt forkjøpsrett. Dersom ikke tilbudet tiltres, kreves planarbeidet stanset.

Kopi av merknader/klager følger planforslaget.

Kommentarer til merknader**Vest-Agder Fylkeskommune:**

1. Reguleringsplanen omdisponerer kun et lite areal dyrka mark, og optimaliserer og tilfører eksisterende dyrka mark noe areal. Det arealet som omdisponeres er effektivt utnyttet til 6 eneboliger.
2. Sandlekeplass er etablert innen reguleringsplanen for Ravnåsveien 6, og det sikres etablering av kvartalslekeplass på Tutlamoen.
3. Det har vært avholdt informasjonsmøter med naboer underveis for å avklare og løse potensielle problemer underveis. Merknadene fra oppstartsmeldingen har vært tatt med fra et tidlig stadiet i planarbeidet, og er innarbeidet etter beste evne.
4. Det blir gjort tiltak for å sikre barn og unges ferdsel til og fra barnehage, skole og kvartalslek, ved at fotgjengerfeltet over Ravnåsveien/Fv7 oppgraderes med forsterket belysning.
5. I reguleringsbestemmelsene er det satt krav til at bygninger skal være konstruert og kledd med trematerialer.
6. Etter kontakt med Martin Gollwitzer er det gitt tilbakemelding om at det ikke er nødvendig å gjøre særskilte registreringer av kulturminner i området, men at dersom det ved tiltak i grunnen skulle dukke opp mulige kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskonservator kontaktes.

Eiendommen Bakkemonen 34 (27/269) deles i to, hvor den bevaringsverdige bebyggelsen reguleres til bevaring i hensynssone 570, hvor det gjelder spesielle bestemmelser (se reguleringsbestemmelsenes pkt. 4.2), og den nordlige del av eiendommen tilrettelegges for fortetting med én boenhet som enebolig med garasje.

Fylkesmannen i Vest-Agder:

1. Reguleringsplanen omdisponerer kun et lite areal dyrka mark, og optimaliserer og tilfører eksisterende dyrka mark noe areal. Det arealet som omdisponeres er effektivt utnyttet til 6 eneboliger.
2. Gjennom planprosessen har barn og unge blitt informert på lik linje med naboer og andre, ved at Torridal skole, og elevrådet ved Mosby skole har mottatt oppstartsmelding, og vil få anledning til å komme med merknader ved offentlig ettersyn. Vi har imidlertid ikke fått noen tilbakemeldinger fra elevrådet inntil videre.

Vi har kartlagt at barn og unge ikke ser ut til å ha særlige interesser innen planområdet. Det blir gjort tiltak for å sikre barn og unges ferdsel til og fra barnehage/skole/kvartalslek, ved at fotgjengerfeltet over Ravnåsveien/Fv7 oppgraderes med forsterket belysning.

3. Det legges opp til at samtlige boliger innen planområdet kan etableres som tilgjengelige boliger med alle hovedfunksjoner på inngangsplan.
4. Det så vidt regulant bekjent ikke vært noen form for industri eller verkstedsvirksomhet, i eller ved planområdet, som skulle tilsi at det kan forekomme forurensning. Planområdet er ikke registrert forurenset i kommunens temakart.

Det har blitt utarbeidet en geoteknisk rapport for byggeområdene i planen, med utgangspunkt i bebyggelse av eneboliger, som konkluderer med at grunnforholdene er gode både før og etter utbygging. Rapporten er siden blitt oppdatert og nødvendige tiltak ifm. utbygging av deler av planområdet er det lagt føringer for i reguleringsbestemmelsene.

Statens Vegvesen:

1. De nye boligene får adkomst fra østsiden av planområdet.
2. Det er satt av et område med 6 m bredde langs Ravnåsveien/Fv7 til opparbeidelse av fortau, samt fylling for å ta opp høydeforskjell til dagens terreng.

Jortveit, Ullestad, Eikeland (felles innspill):

Fotgjengerfeltet ved Gjelsmoveien vil bli oppgradert iht. Statens Vegvesens tilbakemelding om nødvendige tiltak, med forsterket belysning (intensivbelysning). Dette vil bli den naturlige adkomst for barn og unge til kvartalslekeplass ved Tutlamoen.

P. O. Bakken:

Brevene er mottatt, men synes ikke juridisk sett å vedgå planarbeidet. P. O. Bakken's brev har derfor ikke fått følger for planarbeidet.

- Prosess** Første planforslag ble innsendt medio juni 2016. Siden dette har reguleringsplanen fått ny saksbehandler, og planavdelingen har gitt flere tilbakemeldinger, etter flere dialogmøter. Siste tilbakemeldingsbrev er datert 26.05.17.
- Medvirkning** Det har gjennom planprosessen vært gjennomført møter med planavdelingen, for avklaring av enkelttemaer og for å drøfte de foreliggende utbyggingsforslagene.
- Advokat Per Ove Tønnessen (som representerer grunneier Terje Bakken) og arkitekt Fredrik Linge Nygaard (som representerer regulant, Strek Arkitekter AS) har gjennomført samtaler og møter med berørte og nærliggende grunneiere. Det seneste orienteringsmøte med naboer ble avholdt i hos fam. Bakken i Bakkemonen 7 den 27.03.17.
- Politisk behandling** Etter politisk sluttbehandling av planen i bystyret i mai 2020, ble planen sendt i retur for å 'ta ut dyrka mark som byggeområde'. I kjølvannet av dette har planen blitt vesentlig endret med et konsept for bevaring og ny bruk av dyrka mark i samråd med de politiske gruppene som sendte planen i retur. Det nye konseptet ble behandlet som prinsipp og godkjent i By- og stedsutviklingsutvalget den 24. september 2020. Denne reguleringsplanen er i all hovedsak lik det som ble vedtatt i By- og stedsutviklingsutvalget som sak 112/20.

Forslagsstillers vurdering av planforslaget

Planforslaget som nå søkes behandlet er vesentlig endret ift. det opprinnelige og supplerer ikke lengre bydelen med nye boligtyper, men tilpasser seg til gjengjeld omgivelsene som både er boligområder og dyrka mark. Planen utnytter arealet og eksisterende infrastruktur særdeles effektivt, og det legges opp til boligtyper som er enkle å etablere og attraktive for bydelen.

Bebyggelsen plasseres langs Bakkemonen (gamle Ravnåsveien) og blir med på å fullføre et trivelig gaterom med bebyggelse og beboere på begge sider. Bebyggelsens volum og formspråk er tilpasset omkringliggende bebyggelse, og vi mener at det her legges gode føringer for etablering av et stedstilpasset boligområde.

Parsellhagene som det legges opp til på jordet vil tilføre boligområdet en ny dimensjon, litt som kolonihager har gjort i andre deler av kommunen og i andre byer. Her legges det opp til at beboere i nærområdet kan dyrke mat- og nyttevekster, utveksle både frø, planter og erfaringer, og forhåpentlig knytte sosiale bånd helt naturlig.

I en tid med økt fokus på- og interesse for dyrking av mat, og hvor naturlige, «analoge» møteplasser minker, har vi tro på at parsellhagene kan bli populære også på Mosby. Etter vår vurdering vil dette være en svært god bruk av sentral, dyrka mark.